PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

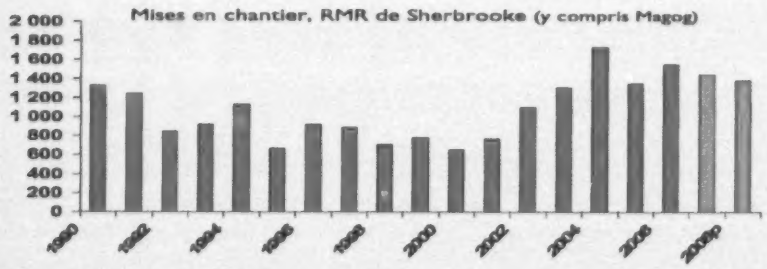
Date de diffusion : automne 2007

Plusieurs facteurs demeurent positifs pour le marché de l'habitation

Sur le plan démographique, deux facteurs importants soutiennent la demande de logements. Tout d'abord, la migration internationale s'est accrue considérablement depuis l'an 2000, et 1 040 personnes sont venues s'installer dans la région l'an dernier. La nécessité de loger ces nouveaux arrivants encourage les promoteurs immobiliers, puisqu'elle crée une pression à la hausse sur la demande globale de logements locatifs. Par ailleurs, l'augmentation du nombre de ménages au cours de la période 2001-2006 (5 900 ménages) a été supérieure à celle enregistrée durant la période 1996-2001 (4 700 ménages). Ce résultat déjoue les pronostics des prévisionnistes et reporte à plus tard la baisse tendancielle de la construction résidentielle découlant de l'évolution démographique. Si les mises en chantier diminuent au cours des prochaines années, ces reculs seront de nature conjoncturelle et, donc, passagers.

Figure 1

Les mises en chantier amorcent un déclin



Source : SCHL p : prévisions

Table des matières

1 Plusieurs facteurs demeurent positifs pour le marché de l'habitation

2 Le marché de la revente demeure très dynamique

3 Un ralentissement des mises en chantier est à prévoir

4 Hausse prévue du pourcentage des logements locatifs inoccupés

5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Plusieurs éléments de nature économique contribuent également à soutenir la demande de logements. Premièrement, malgré quelques embûches, l'économie québécoise demeure dynamique même si elle ne cesse de progresser depuis dix ans déjà. En Estrie, la croissance du PIB a été de 3,4 % en 2006. Cette année et l'an prochain, le règlement de l'équité salariale par le gouvernement du Québec viendra insuffler une énergie nouvelle à l'activité économique. Les employés visés ont reçu en moyenne 5 300 $ à la fin mars 2007, et d'autres paiements, de moindre importance suivront.

Deuxièmement, la création d'emplois se poursuivra dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, et 800 postes additionnels seront offerts en 2007 et en 2008. En effet, la diminution des emplois dans le secteur manufacturier, en raison de la concurrence asiatique et de la vigueur du dollar canadien par rapport au dollar américain, sera plus que compensée par les gains d'emplois dans les secteurs de la construction et des services. Parmi les exemples des nombreux projets d'investissement en cours ou à venir dans la région, mentionnons la construction prévue du centre d'excellence en génie informatique et des installations de la multinationale Charles River Laboratories. Ces investissements stimuleront certainement l'industrie de la construction. Du côté des services, les centres d'appels constituent également des exemples d'entreprises créatrices d'emplois.

Enfin, les revenus augmentent, et le revenu disponible des jeunes familles s'accroît. Différents changements sur le plan fiscal, notamment l'arrivée des garderies à 7 $, ont fait en sorte que de 1997 à 2007, le revenu disponible des familles comprenant deux enfants de moins de 5 ans a monté, dans plusieurs cas, de 10 000 $ par an, ou de 833 $ par mois[1]. La mesure la plus récente, qui remonte à août 2006, est la Prestation universelle pour la garde d'enfants, versée par le gouvernement fédéral sous la forme d'un chèque de 100 $ par mois par enfant. L'accroissement des revenus constitue une variable importante de l'équation quand l'achat d'une maison est envisagé.

La seule ombre au tableau proviendra du faible redressement des taux hypothécaires qui, combiné à la montée rapide du prix des maisons, exigera des efforts financiers additionnels de la part des accédants à la propriété, principalement en 2008. On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Le marché de la revente demeure très dynamique

La vigueur de l'économie en début d'année a surpris plusieurs observateurs. Il faut dire qu'après une période de croissance économique aussi longue que celle que l'on connaît présentement, on craint l'orage à l'apparition du moindre nuage, car on se rappelle que tout ce qui monte finit par redescendre un jour.

Maintenant que la nervosité est passée, le marché de la revente a repris du tonus. Les ventes, qui avaient fléchi au premier trimestre, ont progressé de façon étonnante (+25 %) au cours des trois mois qui ont suivi. Les inscriptions continuent d'augmenter, mais on sent un certain essoufflement dans leur progression. Pour leur part, les prix ont monté de 7 % au deuxième trimestre. La fébrilité du marché est encore plus apparente quand on exclut Magog des résultats se rapportant à la RMR de Sherbrooke. Dans ce cas, avec une hausse des prix de 11 % et un ratio vendeurs/acheteur de 5/1, le marché s'approche carrément d'une surchauffe. Dans la région de Magog, le marché est plus équilibré.

Dans l'ensemble de la RMR de Sherbrooke, les ventes effectuées par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.®) vont croître de 4,0 % en 2007 pour atteindre le chiffre de 1 860. Une nouvelle hausse est prévue en 2008, ce qui portera les ventes de propriétés existantes à 1 935. La vigueur de la demande est favorisée par une économie qui demeure solide, des conditions de financement favorables et une offre relativement élevée de propriétés à vendre. De plus, environ le tiers de la hausse des transactions découlera du recours plus fréquent des vendeurs à un agent immobilier. On observera ce phénomène plus particulièrement dans le secteur de Magog, où la part de marché des

[1] Source : « Les familles, plus riches que jamais », *Affaires Plus*, juillet 2007, p. 14.

agents pourrait passer de 67 % en 2006 à 75 % en 2007. Les conditions de marché plus relâchées expliquent cette particularité de la région magogoise.

La croissance récente des naissances dans la région constitue un autre facteur qui soutiendra les ventes de maisons neuves et existantes au cours des prochains mois. La venue d'un enfant est un moment privilégié pour accéder à la propriété. Les jeunes de la génération X nous avaient dit, il y a quelques années, que c'était un déclencheur important dans la décision d'acquérir une maison. L'agrandissement de la famille peut également entraîner un déménagement quand le besoin d'espace supplémentaire se fait sentir. Actuellement, la fiscalité tend à améliorer la situation financière des jeunes familles, ce qui permet d'atténuer l'impact des fortes hausses de prix et de la majoration des taux hypothécaires.

Dans son ensemble, le marché continuera d'être favorable aux vendeurs tout au long de la période visée par les prévisions. Le ratio vendeurs/acheteur demeurera donc inférieur à 8/1. La progression des prix restera importante et supérieure à l'inflation (+5 % en 2007 et 4,5 % en 2008). Outre le resserrement du marché, l'évolution démographique (afflux constant de nouveaux arrivants dans la région) et la bonne tenue de l'économie (croissance des revenus et de l'emploi) favorisent la poussée des prix. Le règlement de l'équité salariale fera croître temporairement les revenus en 2007 et en 2008. Le prix moyen des propriétés vendues par l'entremise du S.I.A.® s'établira à 169 300 $ cette année et à 173 600 $ l'an prochain.

Un ralentissement des mises en chantier est à prévoir

Les mises en chantier amorceront un repli (-6,8 %) cette année, et leur nombre passera de 1 545 en 2006 à 1 440 en 2007. Le ralentissement se poursuivra en 2008 puisque, à ce moment-là, elles tomberont à 1 380. Malgré ce léger recul, la construction résidentielle demeurera fort dynamique, car la production de logements sera supérieure au niveau moyen enregistré depuis le début des années 1990, soit 1 050 unités. Cette performance s'explique par la faiblesse des taux hypothécaires qui facilite la réalisation des projets immobiliers, par une économie locale qui favorise la création d'emplois et par la venue d'un nombre important d'immigrants.

Le fléchissement des mises en chantier sera principalement attribuable au segment des logements collectifs puisque, cette année, on coulera les fondations de 157 unités de moins qu'en 2006. Il faut rappeler que, l'an dernier, la construction d'une résidence pour aînés comptant 279 logements a fait bondir les mises en chantier de logements collectifs. L'expérience nous apprend qu'il est rare d'accueillir des projets de cette envergure deux années d'affilée. L'immeuble le plus imposant qui sera mis en chantier en 2007 ne contiendra que 80 logements, destinés encore une fois aux aînés. Par ailleurs, le faible taux d'inoccupation des logements locatifs et la venue d'un contingent annuel d'environ 1 000 immigrants stimuleront la production d'unités locatives traditionnelles. Les fondations de quelques copropriétés et de quelques maisons jumelées ou en rangée seront également coulées (moins de 100 au total), ce qui portera à 800 le nombre de logements collectifs mis en chantier cette année. Cent unités de moins seront commencées l'an prochain, par suite de la hausse d'un demi-point de pourcentage du taux d'inoccupation.

En ce qui a trait à la production de maisons individuelles, le creux a été atteint l'an dernier puisque 640 unités seront bâties cette année, comparativement à 588, en 2006. Une quarantaine de maisons de plus seront construites en 2008. Le choix de plus en plus grand de maisons existantes à vendre, ainsi que l'écart important entre le prix d'une maison neuve et celui d'une maison existante limitent les possibilités d'accroissement des mises en chantier de maisons individuelles.

Dans la RMR de Sherbrooke (sauf Magog), le prix moyen des maisons individuelles progressera de 6,0 % et de 5,0 % en 2007 et en 2008, respectivement, ce qui le portera à 202 700 $ cette année et à 212 800 $ l'an prochain. La croissance importante du groupe des acheteurs à un cran supérieur se répercute sur la répartition des ventes de maisons neuves et contribue à l'élévation du prix moyen. En 2004, seulement 19 % des maisons individuelles neuves se vendaient 200 000 $ et plus. Ce pourcentage est passé à 30 % en 2005, puis à 40 % en 2006. En chiffres absolus, cela a représenté un peu plus de 200 maisons en 2006. Il faut également mentionner qu'au cours des dernières années, la situation de l'emploi a constamment favorisé les acheteurs âgés de 45 à 64 ans, une clientèle cible pour les maisons dispendieuses.

Les constructeurs s'interrogent souvent sur les choix qu'entendent faire les baby-boomers en matière d'habitation. Une étude récente[2] sur la migration des personnes de 55 à 65 ans au cours de la période 1995-2005 nous fournit des informations sur les préférences des baby-boomers les plus âgés. En Estrie, on note que les zones urbaines ont gagné 230 baby-boomers âgés sur une période de dix ans. Le volume des déplacements est peu important, puisque durant cette période il y a eu 665 arrivées et 435 départs. La portion rurale de l'Estrie a pour sa part gagné 267 baby-boomers âgés (676 arrivées et 409 départs). Les déplacements se produisent principalement entre les zones rurales et les zones urbaines de l'Estrie : les personnes qui vivaient à la campagne viennent en ville, et les citadins partent à la campagne. Dans les zones rurales, le second mouvement de population en importance vient des Montréalais et des gens de la région urbaine de la Montérégie. Donc, peu de baby-boomers âgés changent radicalement de lieu de résidence. En effet, quand ils déménagent, ils demeurent à l'intérieur de la zone dans laquelle ils habitaient. Pour un grand nombre d'entre eux, le choix de se rapprocher de la nature ne touche pas la corde sensible. En tout cas, il ne s'exprime pas par le fait d'aller habiter en permanence dans une zone rurale. Il peut cependant se concrétiser par l'achat d'une résidence secondaire ou par le déplacement vers un quartier où la nature est plus présente.

Hausse prévue du pourcentage des logements locatifs inoccupés

Entre l'enquête de 2005 et celle de 2006, 431 logements neufs sont venus enrichir le parc locatif. En 2007, on s'attend à ce que 675 nouveaux appartements se greffent au stock. Cet accroissement découle en partie de la construction d'un ensemble d'habitation pour aînés qui comprend 279 unités et est prêt à être habité depuis juillet dernier. Il s'explique aussi par le faible pourcentage de logements inoccupés qui incite les promoteurs à démarrer de nouveaux chantiers.

L'expansion rapide de l'offre survient à un moment où la demande de logements locatifs est en hausse grâce à l'arrivée d'un nombre important d'immigrants. De plus, la réalisation d'un nouvel ensemble pour aînés stimulera la demande de logements locatifs de la part de cette clientèle. Comme les logements vacants sont rares dans les résidences, une partie de la demande latente pourra s'exprimer. Cependant, la détérioration de l'emploi chez les jeunes depuis le début de l'année pourrait atténuer l'augmentation de la demande de logements locatifs.

Dans l'ensemble, nous devrions assister à une hausse du taux d'inoccupation en octobre, la progression de la demande étant insuffisante par rapport à celle de l'offre. Le taux d'inoccupation devrait s'établir à 1,7 %. Le marché reprendra donc sa marche vers la détente, stoppée l'espace d'une année. Pour 2008, on prévoit que le taux s'établira à 1,8 %.

Le marché demeurant malgré tout serré, et une pause ayant été observée dans la détente du marché en 2006, une hausse des loyers supérieure à celle de l'an dernier est prévue pour 2007. Le loyer des logements de deux chambres à coucher devrait atteindre 530 $ contre 515 $, en 2006.

[2] Source : *La migration interne de 55 à 65 ans au cours de la décennie 1995-2005*, Institut de la statistique du Québec, par Chantal Girard, extrait de la publication *La situation démographique au Québec, bilan 2006*.

Resumé des prévisions RMR de Sherbrooke (1) Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 778	1 829	1 789	1 860	4,0%	1 935	4,0%
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	707	859	1 052	1 150	9,3%	1 225	6,5%
Prix moyens S.I.A.® ($)	140 800 $	156 300 $	164 400 $	172 600 $	5,0%	180 400 $	4,5%
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	680	714	588	640	8,8%	680	6,3%
Logements collectifs	1 048	629	957	800	-16,4%	700	-12,5%
Tous types de logement confondus	1 728	1 343	1 545	1 440	-6,8%	1 380	-4,2%
Prix moyen ($) - excluant Magog							
Logements individuels	155 603	177 100 $	191 177 $	202 700 $	6,0%	212 800 $	5,0%
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	6,3	4,9	4,4		-		-
Marché locatif - excluant Magog							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,9%	1,2%	1,2%	1,7%		1,8%	
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	495 $	505 $	515 $	530 $	2,5%	540 $	2,0%
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80%	5,80%	6,30%	6,86%	-	7,19%	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05%	6,30%	6,45%	7,02%	-	7,41%	-
Nombre annuel d'emplois - excluant Magog	81 100	80 900	81 900	82 700	1,0%	83 500	1,0%
Taux de chômage (%) - excluant Magog	6,9%	7,3%	7,9%	7,5%		7,4%	
Migration nette - excluant Magog	1 210	1 334	1 353	1 400	0	1 450	3,6%

(1) Selon la nouvelle définition de Statistique Canada, la RMR de Sherbrooke comprend la ville de Magog. Les statistiques en tiennent compte, excepté là où indiqué.
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64297_2007_B02